

Gemeinde Aschau i. Chiemgau



Information über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungstermin: Donnerstag, 10.12.2020
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: Uhr
Ort, Raum: im Sitzungssaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender:

Frank, Simon	ZFA	Erster Bürgermeister	
--------------	-----	----------------------	--

Stellvertretender Vorsitzender:

Andrelang, Michael	CSU	Zweiter Bürgermeister	
--------------------	-----	-----------------------	--

Schriftführer:

Moosrainer, Christian			
-----------------------	--	--	--

Gremiumsmitglieder:

Anner, Florian	FWG		
Hoesch, Simon	ABL		
Lang, Veronika	BBA		
Neelsen, Wolf	GRÜNE		
Pertl, Sebastian	FWG		
Reiter, Gerhard	ZFA		
Thaurer, Peter	CSU		

Stellvertretende Gremiumsmitglieder:

Helfmeyer, Silke, Dr.	FWG		
Hobelsberger, Josef	FWG		
Scheck, Andreas	ZFA		
Vordermayer, Franz	BBA		
Weimann, Edda, Prof. Dr.	GRÜNE		
Weiser, Marco	ZFA		Vertretung für Hr. Knickenberg
Westenthanner, Georg	CSU		

Abwesend:

Gremiumsmitglieder:

Knickenberg, Gerhard	ZFA		entschuldigt
----------------------	-----	--	--------------

Tagesordnung:

1. Allgemeines
2. Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 895, 896/T, 897/T, 898, 900/T, 901, 904, 907, 908, 908/1, 909, 910/T, 917, 954/1T, 956/2, 1077/1 und 1077/2/T, Gemarkung Umrathshausen, Siedlungsbereich Höhenberg;
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus dem erneuten Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Satzungsbeschluss
3. Vollzug der Baugesetze;
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Schafelbach - Nord II" nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 991/6, Gemarkung Umrathshausen, Am Weiherer Feld 15;
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken aus der nochmaligen öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB) sowie Satzungsbeschluss
4. Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplans "Sachrang Süd-West I" nach § 30 BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 223, 223/1 und 228, Gemarkung Sachrang, westliche, obere Spitzsteinstraße;
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB;
5. Vollzug der Baugesetze;
Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 563 und 563/3 Gemarkung Hohenaschau, Cramer-Klett-Straße 15, zum Neubau eines Wohngebäudes mit Nebengebäuden;
hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken aus der frühzeitigen öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie Beschluss zur weiteren öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
6. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Aschau Nord I" nach § 13 BauGB im Bereich des Baugrundstücks Fl.-Nr. 64/9 der Gemarkung Niederaschau, Frühlingsstraße 7;
hier: Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
7. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden erdgeschossigen Anbaus und Neubau von zusätzlichen drei Wohneinheiten mit Tiefgarage zum bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 128/3, Gemarkung Niederaschau, Kampenwandstraße 26
8. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 22, Gemarkung Sachrang, Bergfeldstraße

9. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Abriss und Neubau eines Einfamilienhauses mit Stellplatz auf dem Grundstück Fl.-Nr. 738/1, Gemarkung Sachrang, Hainbach 22
10. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 601/5, Gemarkung Sachrang, Schachenweg 4 a
11. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 852, 851 und 848, Gemarkung Umrathshausen, Weiher 1
12. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 555/23, Gemarkung Hohenaschau, Spielbergstraße 11
13. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 116/5, Gemarkung Niederaschau, Bahnhofstraße 6
14. Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Sechsfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 81/19, Gemarkung Niederaschau, Blumenstraße
15. Vollzug der Baugesetze;
Formlose Bauvoranfrage zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Nebengebäuden auf der Fl.-Nr. 1317/4, Gemarkung Niederaschau, Fellerer
16. Vollzug der Baugesetze;
Formlose Bauvoranfrage zu einer isolierten Befreiung für eine Garage und Stellplätze auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 226/7, Gemarkung Niederaschau, Staffelsteinstraße
17. Antrag auf Vorbescheid zur Beseitigung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und Ersatzbau mit Garagengebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 721, Gemarkung Niederaschau, Bucha 14
18. Fragen aus den Reihen der Mitglieder

Top 1 Allgemeines

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Bürgermeister Frank eröffnet um 19.00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses und stellt fest, dass zum heutigen Sitzungstermin gemäß Art. 46 Abs. 2 Gemeindeordnung (GO) i. V. m. § 25 der Geschäftsordnung (GeschO) unter Angabe der Tagesordnung geladen ist.

Die Mehrheit der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses ist anwesend und stimmberechtigt. Der Bau- und Umweltausschuss ist somit beschlussfähig.

Anfrage zur Erweiterung der Tagesordnung:

In den 2 ½ Wochen zwischen Abgabeschluss und dieser heutigen Sitzung wurde bei der Bauverwaltung ein „Antrag auf Vorbescheid zur Beseitigung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und Ersatzbau mit Garagengebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 721, Gemarkung Nideraschau, Bucha 14“ eingereicht.

Wenn die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses vollzählig anwesend sind kann ein Beschluss hierzu gefasst werden. Bei einstimmigem Ergebnis wird er am Ende der Tagesordnung als neuer Top 17 eingefügt.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	9
Anwesende:	9
JA-Stimmen:	9
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Die Tagesordnung wird somit um den Tagesordnungspunkt 17 ergänzt.

Genehmigung einer Sitzungsniederschrift:

Folgende Niederschrift ist in der Bayernbox zur Einsichtnahme für die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses hinterlegt und liegt während der heutigen Sitzung auf:

- Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.10.2020

Wenn bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt diese Niederschrift als genehmigt (Art. 54 Abs. 2 GO, § 27 Abs. 2 GeschO).

Information zur Nutzungsänderung Kampenwandstraße 94

Zur beantragten Nutzungsänderung von Hotel- in Ferienappartements wurde das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB damals nicht erteilt (Beschluss vom 05.10.2018). Inzwischen wurde der Bauantrag mit Bescheid vom 27.10.2020 vom Landratsamt Rosenheim genehmigt (siehe Anlage 1), da ein Widerspruch zwischen Bebauungsplan und dem beantragten Vorhaben von Seiten der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht erkennbar war, sodass ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung besteht (Art. 68 Satz 1 BayBO).

Behandlung von Bauangelegenheiten auf dem Verwaltungsweg:

Seit der letzten Bau- und Umweltausschusssitzung wurden auf dem Verwaltungsweg behandelt:

- Antrag auf Baugenehmigung zur Erhöhung des bestehenden Lagerraumes oberhalb des Garagengebäudes auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 296/1, Gemarkung Sachrang, Berg 2 – das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB (Anlage 2)
- Antrag auf Hangabgrabung nach BayAbgrG für das bevorstehende Projekt „Neubau einer Kampenwandseilbahn“ im Bereich der Talstation, Bergstation und Stützen – das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (ohne Anlage, größerer Plan wäre in der Bauverwaltung einsehbar)
- Antrag auf Freistellung im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 137/9, Gemarkung Niederschau, östlich der Zillibillerstraße 26 – das Vorhaben beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB (Anlage 3)
- Tekturantrag auf Baugenehmigung zum Ersatzbau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 888/0, 887/0, Gemarkung Umrathshausen, Grünwald 1 – das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB (Anlage 4)
- Antrag auf isolierte Befreiung zu Neubau eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 606/2, Gemarkung Hohenaschau i.Chiemgau, Hochriesstraße 7 – das Vorhaben beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB (Anlage 5)
- Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer gewerblichen Einheit im EG, in eine Wohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 74/0, Gemarkung Hohenaschau i.Chiemgau, Kampenwandstraße 87, Erdgeschoss Mitte Einheit 16 – das Vorhaben beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB (Anlage 6)
- Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Garage mit Keller auf dem Grundstück Fl.-Nr. 474/1, Gemarkung Hohenaschau i.Chiemgau, Hammerbach 6 – Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde nicht erteilt – das Vorhaben beurteilt

sich nach § 35 Abs. 2 BauGB, die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses wurden bereits im Vorfeld in der letzten Sitzung informiert (Anlage 7).

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Der Pächter des Hans-Clarín-Stüberls sucht pandemiebedingt nach alternativen Einnahmemöglichkeiten und beantragt die Aufstellung eines Imbisswagens auf der Südwestseite des Bahnhofsgebäudes. Die Ausschussmitglieder stehen dieser Anfrage im Grundsatz positiv gegenüber, zeigen sich aber mit dem beantragten Standort nicht ganz einverstanden. Es gilt hier, die Interessen des Bergbauernladens ebenso zu berücksichtigen, wie die verkehrstechnischen Aspekte bezüglich des Bewegungsraums für den Linienbusverkehr. Mit dem Antragsteller ist seitens der Verwaltung Kontakt aufzunehmen und ein alternativer Standort einvernehmlich zu suchen. Die Aufstellung erfolgt aber nur pandemiebedingt in diesem Zeitraum mit einem für den Straßenverkehr zugelassenen Imbisswagen. Dieser ist während der Schließzeit platzsparend auf dem eigenen Pachtgrund zu parken. Am Ende der pandemiebedingten Einschränkungen des Hans-Clarín-Stüberls ist der Verkauf und damit die Aufstellung des Imbisswagens nach schriftlicher Mitteilung des Grundeigentümers, hier die Gemeinde, innerhalb von zwei Wochen ersatzlos einzustellen.

Beschluss:

Nur zur Kenntnis.

Beschluss nicht erforderlich.

Top 2	Vollzug der Baugesetze; Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 895, 896/T, 897/T, 898, 900/T, 901, 904, 907, 908, 908/1, 909, 910/T, 917, 954/1T, 956/2, 1077/1 und 1077/2/T, Gemarkung Umrathshausen, Siedlungsbereich Höhenberg; hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus dem erneuten Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, sowie Satzungsbeschluss
--------------	---

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Die Bauplanungsangelegenheit ist den Mitgliedern des Ausschusses aus der letzten Legislaturperiode bereits aus den Sitzungen vom 20.09.2018 - Beratungspunkt 7, 31.01.2019 - Beratungspunkt 8, 09.05.2019 - Beratungspunkt 2 und vom 17.10.2019, Beratungspunkt 4 bekannt. Dort wurde beschlossen eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gemäß dem Antrag des Grundeigentümers Fl.-Nr. 908/1 aufzustellen. Im Rahmen der durchgeführten nochmaligen, weiteren öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und nochmaligen, weiteren Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 11.11.2019 bis 12.12.2019 wurden nachfolgende zu beachtenden Anregungen und/oder Bedenken vorgebracht. Diese sind nun beschlussmäßig zu behandeln und abzuwägen.

Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und Anregungen:

Insgesamt gingen 10 Stellungnahmen aus der nochmaligen öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der nochmaligen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) ein, welche Anregungen und/oder Bedenken im Rahmen ihrer (fachlichen) Stellungnahmen unterbreiten. Anregungen und/oder Bedenken aus der erneuten öffentlichen Auslegung wurden nicht vorgebracht. Abwägungsrelevant sind daher nur drei Stellungnahmen welche nachfolgend behandelt werden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken und/oder Anregungen erhoben:

- Handwerkskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Landratsamt Rosenheim, SG 35, Immissionsschutz, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 83022 Rosenheim
- Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH, 90449 Nürnberg
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Bayern Netzwerk GmbH, 87059 Kolbermoor
- Straßenbauamt Rosenheim, 83022 Rosenheim

Bedenken und/oder Anregungen erhoben:

- 1) Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, E-Mail-Schreiben vom 26.11.2019 (vgl. Anlage 1)

Die dort vorgeschlagene Umformulierung wird zur besseren Lesbarkeit und Klarstellung in die Begründung aufgenommen.

- 2) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 19.11.2019, Az: 4-4622-RO-2-20849/2019 (vgl. Anlage 2);

Auf den Inhalt des Schreibens darf Bezug genommen werden. Das Wasserwirtschaftsamt verkennt hier die Festsetzungsmöglichkeiten. Bei einer Außenbereichssatzung besteht keine Möglichkeit einer Festsetzung von Höhenkoten nach § 9 BauGB, wie z.B. bei einem qualifizierten Bebauungsplan. Da dies hier nicht möglich ist, kann auf einen ausreichenden Objektschutz erst im Rahmen eines Einzelbauantragsverfahrens geachtet werden.

- 3) Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung Sachgebiet 31, Stellungnahme per E-Mail vom 26.11.2019 (vgl. Anlage 3);

Auf den Inhalt des Schreibens darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Nachdem vom Sachgebiet Bauleitplanung erhebliche Zweifel am Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzung für einen Satzungserlass bestanden, wie in o.a. Stellungnahme vom 29.11.2019 beschrieben, wurde von Seiten der Gemeinde die für baurechtliche Fragen fachlich versierte Rechtsanwaltskanzlei Döring & Spiess aus München konsultiert. Nach vorher erfolgter Ortseinsicht fand am 30.09.2020, auf Wunsch und Intention der Gemeinde, ein Besprechungstermin mit Herrn Rechtsanwalt Beisse als Vertreter der Gemeinde und der gemeindlichen Bauamtsleitung beim Sachgebiet Bauleitplanung im Landratsamt Rosenheim statt. Dort wurden noch einmal die unterschiedlichen Positionen gegenseitig erläutert. Die differenzierte Rechtsauffassung zeigte sich ausschließlich in der unterschiedlichen Beurteilung der nicht mehr überwiegend vorhandenen landwirtschaftlichen Prägung (§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB) im künftigen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung in der Siedlung Höhenberg. Der Fachbereich Bauleitplanung beim Landratsamt Rosenheim stellte zum Ende der Besprechung allerdings auch fest, dass es in der alleinigen Entscheidungskompetenz der Gemeinde liegt eine solche Satzung zu beschließen wenn die Gemeinde der Auffassung ist, dass die Voraussetzungen dazu vorliegen und das Landratsamt keine sog. „Normenverwerfungskompetenz“ habe um hier von einer womöglich rechtlich unzulässigen Norm in Form dieser Außenbereichssatzung auszugehen.

Die Gemeinde ist bei nochmaliger Beurteilung aller vorhandenen baulichen Nutzungen im künftigen Geltungsbereich der Satzung, nach wie vor der Auffassung, dass hier die Siedlung Höhenberg nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, so dass die Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung für Höhenberg ihrer Ansicht nach auch tatsächlich vorliegen.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss macht sich die vorausgegangenen Stellungnahmen vollinhaltlich zu Eigen und beschließt die Außenbereichssatzung „Höhenberg“ nach § 36 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 10.12.2020 samt Begründung, erstellt durch die Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim, als S a t z u n g .

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Pers. beteiligt: 0

Top 3	Vollzug der Baugesetze; Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Schafelbach - Nord II" nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 991/6, Gemarkung Umrathshausen, Am Weiherer Feld 15; hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken aus der nochmaligen öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB) sowie Satzungsbeschluss
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Diese Bebauungsplanänderung wurde im gemeindlichen Bau- und Umweltausschuss bereits in der Sitzung am 19.09.2019, Top 7, behandelt. Dort wurde der Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Beschluss zur Änderung wurde vom 01.10.2019 bis 04.11.2019 öffentlich durch Aushang an der Amtstafel der Gemeinde und auf der gemeindlichen Homepage im Internet bekannt gemacht.

In der Zeit vom 26.11.2019 bis 08.01.2020 fand die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Bebauungsplanänderungsentwurf samt Begründung mit Datum vom 19.09.2019, erstellt durch die Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim statt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im gleichen Zeitraum an den Amtstafeln der Gemeinde sowie auf der gemeindlichen Homepage im Internet.

Die aus diesem Verfahren vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken sind nun beschlussmäßig zu behandeln.

Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und/oder Anregungen:

Aus der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen mit Bedenken und/oder Anregungen ein.

1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:

Keine Bedenken und/oder Anregungen erhoben:

- Landratsamt Rosenheim, SG 34, Wasserrecht, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, SG 35, Immissionsschutz, 83022 Rosenheim
- Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH, 90449 Nürnberg
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Bayern Netzwerk GmbH, 87059 Kolbermoor

- Deutsche Telekom Technik GmbH, 84030 Landshut
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, SG 33, Untere Naturschutzbehörde, 83022 Rosenheim
- staatliches Bauamt, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, 83022 Rosenheim

Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

**a) Landratsamt Rosenheim, Untere Bauaufsichtsbehörde/Bauleitplanung;
E-Mail-Schreiben vom 20.12.2019, Az: -ohne-, (vgl. Anlage 1);**

Auf den Inhalt des oben angeführten Schreibens darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und umgesetzt.

Es wird bei dem Satz hinzugefügt: „Ein erforderlicher Abstand von 3 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen ist aber einzuhalten“. Eigentlich ist es selbstredend, dass mit einer Zulassung von nicht überdachten Terrassen auf dem gesamten Baugrundstück nicht die nachbarschützenden Regelungen des Verbots einer Aufenthaltsnutzung direkt an der Grundstücksgrenze „umgangen“ werden können. Eine solche Situierung wäre trotz der Formulierung im Änderungsentwurf (weiter) unzulässig.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss schließt sich der vorangegangenen Stellungnahme und den Ausführungen der Verwaltung dazu, vollinhaltlich an und macht sich diese ausdrücklich zu Eigen.

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss beschließt die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Schafelbach Nord II“ im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 991/16 der Gemarkung Umrathshausen, Am Weiherer Feld 15, gemäß dem Planentwurf und der Begründung der Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim in der Fassung vom 10.12.2020 als **S a t z u n g** .

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Pers. beteiligt: 0

Top 4	Vollzug der Baugesetze; Änderung des Bebauungsplans "Sachrang Süd-West I" nach § 30 BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 223, 223/1 und 228, Gemarkung Sachrang, westliche, obere Spitzsteinstraße; hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB;
--------------	---

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Die Bebauungsplanangelegenheit ist den Mitgliedern, welche bisher schon im Bauausschuss vertreten waren, aus den Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses vom 19.09.2019 Top 2 und Top 4 sowie vom 12.12.2019 Top 2 bestens bekannt.

Dort wurden die Beschlüsse zur Änderung des seit den 1970er Jahren bestehenden Bebauungsplans und der Erlass einer Veränderungssperre für dieses Gebiet beschlossen.

In der Sitzung vom 28.05.2020, Top 14 wurde dann eine Variantenwahl, welche eine Kombination aus mehreren Bebauungsvorschlägen war, festgelegt.

In der Zeit vom 10.08.2020 bis 22.09.2020 fand die frühzeitige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Bebauungsplanänderungsentwurf samt Begründung mit Datum vom 10.07.2020 erstellt durch die Huber-Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim, statt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im gleichen Zeitraum an den Amtstafeln der Gemeinde, sowie auch auf der gemeindlichen Homepage im Internet.

Die aus diesem Verfahrensschritt vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind nun beschlussmäßig zu behandeln.

Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und/oder Anregungen:

Aus der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen mit Bedenken und/oder Anregungen ein.

1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Keine Bedenken und/oder Anregungen erhoben:

- Landratsamt Rosenheim, SG Bauleitplanung, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, SG 34, Wasserrecht, 83022 Rosenheim

- Landratsamt Rosenheim, SG 35, Immissionsschutz, 83022 Rosenheim
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Bayern Netzwerk GmbH, 87059 Kolbermoor
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 83022 Rosenheim
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, 80098 München

Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

**a) Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde;
E-Mail-Schreiben vom 08.09.2020, Az: 33-173-2-IX 34278, (vgl. Anlage 1);**

Auf den Inhalt des oben angeführten Schreibens darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Nach Auffassung der unteren Naturschutzbehörde sollten aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan an der Grundstücksgrenze zwischen den Fl.-Nrn. 228 und 223 mehr Bäume vorgesehen werden. Als Begründung wird angegeben, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sei.

Dies ist im Grundsatz richtig, aber nach Auffassung der Gemeinde allerdings nicht so zu verstehen, dass die beispielhaft dargestellten Bäume im Flächennutzungsplan quasi 1 zu 1 zu übernehmen sind. Dies ist lediglich als zeichnerischer „Anhalt“ zu verstehen und weist daher keine Aussagekraft auf, hier ableiten zu können, wie eine Beplanung im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans auszusehen hat. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind zudem nicht parzellenscharf. Des Weiteren findet bei einem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan, bei dem der Eingriff schon vor der jetzigen Änderung zulässig war, keine naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung statt. (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Die dargestellte Begrünung bzw. Bepflanzung als Pflanzgebot wird daher von der Gemeinde als ausreichend erachtet.

Hinsichtlich der Empfehlung den Bau von Böschungsbefestigungen im nördlichen bis nordöstlichen Bereich verbindlich und gänzlich auszuschließen, soll erst nach detaillierter Durchplanung der einzelnen Baugrundstücke im Rahmen des jeweiligen Einzelbauvorhabens anhand der dann vorliegenden Planungen geprüft werden. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens soll dann im Bauantragsverfahren davon abhängig gemacht werden.

**b) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (WWA);
Schreiben vom 15.09.2020, Az: 4-4622-RO 2-18085/2020, (vgl. Anlage 2);**

Auf den Inhalt des oben angeführten Schreibens darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Zu wild abfließendem Wasser:

Die aus wasserwirtschaftlicher Sicht bei einer Gefährdung durch obenliegende Fremdeinzugsgebiete geforderten Festsetzungen zum Objektschutz bezogen auf ein flaches Gelände bzw. eine Senkenlage und auf eine Hanglage werden beachtet und in den neu auszulegenden Änderungsentwurf mit Datum vom 10.12.2020 entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss macht sich die vorangegangenen Ausführungen und Stellungnahmen vollinhaltlich zu Eigen und beschließt die (weitere) öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem geänderten bzw. aktualisierten Bebauungsplanentwurf samt Begründung mit Datum vom 10.12.2020.

Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren durchzuführen.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Pers. beteiligt: 0

Top 5	Vollzug der Baugesetze; Änderung des Bebauungsplans "Hohenaschau Nord-West" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 563 und 563/3 Gemarkung Hohenaschau, Cramer-Klett-Straße 15, zum Neubau eines Wohngebäudes mit Nebengebäuden; hier: Beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken aus der frühzeitigen öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie Beschluss zur weiteren öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
--------------	---

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Diese Bebauungsplanänderung wurde im gemeindlichen Bau- und Umweltausschuss am 19.09.2019 unter Top 5 bereits behandelt und dort der Änderungsbeschluss gefasst.

Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses an den Amtstafeln der Gemeinde und auf der gemeindlichen Homepage erfolgte in der Zeit vom 01.10.2019 bis 04.11.2019.

In der Zeit vom 19.09.2020 bis 26.10.2020 fand die frühzeitige, öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Bebauungsänderungsentwurf samt Begründung mit Datum vom 26.06.2020, erstellt durch die Huber Planungs-GmbH aus 83022 Rosenheim, statt. Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Auslegung erfolgte im gleichen Zeitraum an den Amtstafeln der Gemeinde sowie auf der gemeindlichen Homepage im Internet.

Die aus diesem Verfahren vorgebrachten Anregungen und/oder Bedenken sind nun beschlussmäßig zu behandeln.

Beschlussmäßige Behandlung der Bedenken und/oder Anregungen:

Aus der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen mit Bedenken und/oder Anregungen ein.

1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:

Keine Bedenken und/oder Anregungen erhoben:

- Landratsamt Rosenheim, SG 35, Immissionsschutz, 83022 Rosenheim
- Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH, 90449 Nürnberg
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 80333 München
- Bayern Netzwerk GmbH, 87059 Kolbermoor
- Deutsche Telekom Technik GmbH, 84030 Landshut

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, SG 33, Untere Naturschutzbehörde, 83022 Rosenheim
- Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, 83022 Rosenheim

Anregungen und/oder Bedenken erhoben:

**a) Landratsamt Rosenheim, Untere Bauaufsichtsbehörde/Bauleitplanung;
E-Mail-Schreiben vom 12.10.2020, Az: -ohne-, (vgl. Anlage 1);**

Auf den Inhalt des oben angeführten Schreibens darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und in den zur weiteren Änderung vorgesehenen Bebauungsplanänderungsentwurf eingearbeitet. Dies sind im Einzelnen in der Begründung die Änderung der Definition „Erforderlichkeit“. Statt der Einzelbaumdarstellung wird das Symbol „Wald (-fläche)“, gemäß der Planzeichenverordnung, verwendet. Die Begründung zu den womöglich, eventuell vorhandenen Auswirkungen der Änderungsplanung (Erhöhung des bestehenden Baurechts) werden nochmals überarbeitet. Des Weiteren werden nur Baugrenzen nach § 22 BauNVO festgesetzt. Die Definition der zulässigen Grundfläche wird gestrichen. Auf die womöglich überbaubaren Grundstücksgrenzen wird hier keine Rücksicht genommen, da der direkte und weitere Umgriff sich im Besitz des Bauherrn und Grundeigentümers befindet.

**b) Landratsamt Rosenheim, SG 34 - Wasserrecht;
Schreiben vom 15.10.2020, Az: -34-, (vgl. Anlage 2);**

Auf den Inhalt des oben angeführten Schreibens darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Der allgemeine Hinweis zur Genehmigungspflicht im Rahmen des Art. 20 BayWG sowie dem Antragserfordernis wird in den Änderungsentwurf übernommen.

**c) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim;
Schreiben vom 06.10.2020, Az: 4-4622 RO 2-19719/2020, (vgl. Anlage 3);**

Auf den Inhalt des oben angeführten Schreibens darf Bezug genommen werden.

Die Gemeinde nimmt wie folgt Stellung:

Der Forderung der Festsetzung zum Objektschutz (25cm über Gelände als Mindestmaß der Oberkante Rohfußboden) wurde bereits im jetzigen Entwurf nachgekommen. Das Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten sind (Keller etc.) wurde bereits unter „Hinweise der Wasserwirtschaft“ aufgenommen. Diese allgemeinen (Warn-)Hinweise werden als ausreichend erachtet.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss beschließt die (weitere) öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem aktualisierten Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans samt Begründung mit Datum vom 10.12.2020.

Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren durchzuführen.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Pers. beteiligt: 0

Top 6	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Aschau Nord I" nach § 13 BauGB im Bereich des Baugrundstücks Fl.-Nr. 64/9 der Gemarkung Niederaschau, Frühlingsstraße 7; hier: Änderungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Die Antragssteller und Grundeigentümer bewohnen mit ihren drei kleinen Kindern das sich auf dem 1.397 m² großen Baugrundstück befindliche Bestandsgebäude in der Frühlingsstraße 7.

Nun soll gemäß dem Antragsschreiben vom 17.11.2020 für die Großmutter ein weiteres kleines Wohngebäude mit den Maßen 8 m x 11 m bei einer Höhenentwicklung von E + D, Kniestock ca. 1,50 m mit einer Dachneigung von ca. 25 °, im Rahmen einer städtebaulichen Nachverdichtung, geschaffen werden, um die Familie zu vereinen.

Eine städtebauliche Nachverdichtung hat in dieser bebauten Häuserreihe entlang der westlichen Frühlingsstraße bereits im Norden mit dem Grundstück, Frühlingsstraße 15, begonnen. Dieses wurde, nach Änderung des dort gültigen Bebauungsplans, innerhalb der letzten 2 Jahre mit 2 Wohngebäuden samt Nebenanlagen bebaut.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss beschließt die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Aschau Nord I“ im Bereich des Baugrundstücks Fl.-Nr. 64/9 der Gemarkung Niederaschau zur Nachverdichtung mit einem weiteren Wohngebäude mit Nebenanlagen, wie mit Schreiben vom 17.11.2020 beantragt. Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren durchzuführen.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Pers. beteiligt: 0

Top 7	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden erdgeschossigen Anbaus und Neubau von zusätzlichen drei Wohneinheiten mit Tiefgarage zum bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 128/3, Gemarkung Niederaschau, Kampenwandstraße 26
--------------	--

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant den Abbruch des an dieser Stelle bestehenden, erdgeschossigen Anbaus („Gasthaus Wildschütz“) sowie den Neubau von zusätzlichen drei Wohneinheiten (10,70 m x 13,73 m) mit Tiefgarage (15,50 m x 18,73 m, 8 KFZ-Stellplätze) zum nördlich bestehenden Wohn- und Geschäftshaus bei einer Wandhöhe von 6 m und einer Dachneigung von 18°.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im sogenannten Innenbereich und wird nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Die Einfügung ist nach Ansicht der Bauverwaltung gegeben, die Erschließung gesichert, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, das Ortsbild wird nicht nachteilig beeinträchtigt.

Der Stellplatznachweis ist erbracht.

Die Nachbarunterschrift ist vollständig.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt. Die im Hintergrund des Bauantragsgegenstands gezeichneten Dachgauben auf dem Bestandsgebäude werden in Frage gestellt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. Das Einvernehmen bezieht sich jedoch explizit NICHT auf die im Hintergrund gezeichneten Gauben des Bestandsgebäudes, welche laut Vorhabensbezeichnung auch nicht Teil dieses Bauantrags sind.

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, 10.12.2020

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Pers. beteiligt: 0

**Top 8 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit
Doppelgarage auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 22, Gemarkung Sachrang,
Bergfeldstraße**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant den Neubau eines Einfamilienhauses (10,05 m x 12,05 m, Wandhöhe 6,29 m, DN 18°) mit Doppelgarage (6,99 m x 6,49 m, Wandhöhe 3,07 m).

Das Bauvorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe (5 m) zur höher gelegenen Bergfeldstraße nach Mitterleiten. Die Hangstabilität ist an dieser Stelle aus den Erfahrungen der Vergangenheit nicht gegeben. Die Baugrubensohle liegt ca. 5 – 6 m unterhalb der vorbeiführenden Straße. Die Straße ist mittels einer geeigneten Hangsicherung gegen Abrutschen auf Kosten des Bauherrn zu sichern. Ein entsprechender Nachweis hierzu ist rechtzeitig vor Baubeginn gegenüber der Gemeinde zu erbringen.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im sogenannten unbeplanten Innenbereich und wird nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Im Norden grenzt derzeit der immer noch rechtskräftige Bebauungsplan „Freizeit und Erholung in Sachrang“ an, welcher gerade geändert wird und dort zukünftig ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Damit ist die Einfügung gegeben, die Erschließung gesichert, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Der Stellplatznachweis ist erbracht.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Stellungnahme des gemeindlichen Wasserwerks:

Die gemeindliche Hauptwasserleitung nach Mitterleiten wird durch das Vorhaben massiv tangiert. Eine Grunddienstbarkeit zur dinglichen Sicherung besteht nicht.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des geplanten Wohnhauses zur Bergfeldstraße und aufgrund der zur Straße tieferliegenden Lage des Objekts, haben die Ausschussmitglieder Bedenken, sowohl für die Hangsicherung, als auch für den Winterdienst.

Dem Antragsteller wird deshalb empfohlen, unter Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen, weiter nordöstlich einen alternativen Standort für die Situierung seiner Gebäude zu prüfen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Die Darstellung einer geeigneten Hangsicherung gegen das Abrutschen der Bergfeldstraße ist auf Kosten des Antragstellers zu erbringen. Ebenso gehen die durchzuführenden Maßnahmen zu Lasten des Antragstellers.

Der Bauwerber hat Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Schäden an dessen Bauwerk und Grundstück durch Schneeablagerungen nachzuweisen und umzusetzen. Eine Lagetektur, z. B. Erhöhung des Abstands zur Bergfeldstraße, wird empfohlen.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Pers. beteiligt: 0

**Top 9 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zum Abriss und Neubau eines Einfamilien-
hauses mit Stellplatz auf dem Grundstück Fl.-Nr. 738/1, Gemarkung
Sachrang, Hainbach 22**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant den Abriss des bestehenden Wohngebäudes (5,66 m x 4,65 m / 5,65 m) und als Ersatz den Neubau eines Einfamilienhauses (8,49 m / 9,26 m x 10,99 m) mit KFZ-Stellplatz.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im sogenannten Außenbereich und wird nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB als „Ersatzbau“ beurteilt. Die dafür erforderlichen vier Kriterien sind der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Rosenheim gegenüber vom Antragsteller nachzuweisen. Unterlagen über den genehmigten Altbestand liegen der Gemeinde allerdings nicht vor.

Im Fall der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens wäre ein zweiter KFZ-Stellplatz vom Antragsteller nachzuweisen.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Abgesehen von dem fehlenden Nachweis, dass das Gebäude nach § 35 Abs. 4 Nr. 2. a) BauGB zulässig errichtet wurde, empfinden einige Ausschussmitglieder die Dimensionen des Ersatzbaus, im Vergleich zu den Abmessungen des Bestandsgebäudes, als unverhältnismäßig.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB erfüllt sind und ein zweiter KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück vom Antragsteller nachgewiesen wird.

Mehrheitlich beschlossen

Ja: 6 Nein: 3 Anwesend: 9 Pers. beteiligt: 0

Top 10	Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 601/5, Gemarkung Sachrang, Schachenweg 4 a
---------------	--

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant die Wohnraumaufstockung (6,12 m x 7,10 m) durch einen Erweiterungsbau im ersten Obergeschoß auf der bestehenden Einzelgarage (ca. 4 m x 6 m) mit einer Wandhöhe von 5,58 m und einer Dachneigung von 19°, um die jetzt beengten Wohnverhältnisse für die vierköpfige Familie zu verbessern.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im sogenannten unbeplanten Innenbereich und wird nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Die Einfügung in die vorhandene Umgebungsbebauung ist nach Ansicht der Bauverwaltung gegeben, die Erschließung gesichert, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, das Ortsbild wird nicht negativ beeinträchtigt.

Der Stellplatznachweis bleibt unverändert.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Pers. beteiligt: 0

**Top 11 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 852, 851 und 848, Gemarkung Umrathshausen, Weiher 1**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant die betriebliche Erweiterung durch den Bau einer weiteren Lagerhalle (16,00 m x 32,3 m/ 35 m, Wandhöhe 5,12 m, DN 20°) an die westlich bestehende Komposthalle.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im sogenannten Außenbereich und wird nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB beurteilt. Der gewerbliche Betrieb ist zulässigerweise errichtet und die Erweiterung im Verhältnis angemessen ($\leq 50\%$). Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist diese Fläche als „Fläche für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung“ § 5 Abs. 2 und 4 BauGB dargestellt.

Der Stellplatznachweis ändert sich dadurch nicht.

Die Nachbarunterschrift ist vollständig.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Pers. beteiligt: 0

**Top 12 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung eines bestehenden Wohn-
hauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 555/23, Gemarkung Hohenaschau,
Spielbergstraße 11**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant die, nordseitige Erweiterung (4,67 m x 5,30 m, Wandhöhe 4,57 m, DN 21°) seines bestehenden Wohnhauses (10,33 m x 11,30 m). Der Nutzungsinhalt ist erdgeschoßig bezeichnet mit „Abstell“ und im Obergeschoß als „Büro“.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des seit 04.06.2020 rechtskräftigen Bebauungsplans „Südlich der Spielbergstraße“. Dieser sieht im Bereich nördlich der großzügig bemessenen Baufenster keine weitere überbaubare Grundstücksfläche vor. Der Abstand der Nordseite der bestehenden Baukörper zur öffentlichen Spielbergstraße wird bislang von keinem Bestandswohngebäude unterschritten und kann daher als „faktische Baulinie“ wahrgenommen werden. Um Baurecht in diesem beantragten Bereich zu schaffen, wäre eine Bebauungsplanänderung vorzunehmen, welche dann aber die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplans beeinträchtigt. Aufgrund der Aktualität der oben genannten Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist eine Änderung der Festsetzungen nicht vorgesehen. Auf die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans besteht seitens des Antragstellers kein Rechtsanspruch (§1 Abs. 3 S. 2 i. V. m. Abs. 8 BauGB).

Derzeit entspricht das beantragte Vorhaben nicht den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich der Spielbergstraße“.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein Ausschussmitglied zeigt sich nach Kontakt mit dem Antragsteller im Vorfeld dieser Sitzung unzufrieden mit den Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplans und empfindet dessen Brauchbarkeit, ohne die ursprünglich im Süden der Grundstücke geplante Stichstraße, als äußerst eingeschränkt.

Bürgermeister Frank zweifelt noch im Nachhinein an der Bereitschaft von jedem einzelnen Anwohner, den dafür erforderlichen Grundstücksstreifen abzugeben und zeigt sich skeptisch, ob deren Einverständnis in vollständiger Summe zu erlangen gewesen wäre. Dieser Bebauungsplan böte durchaus ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten für den Bedarf des Antragstellers. Mehrere Ausschussmitglieder folgen dieser Meinung und äußern sich in ähnlicher Weise.

Bürgermeister Frank ermahnt die Mitglieder des Ausschusses, dass Sachverhalte und Beschlussvorlagen ausschließlich für den internen Gebrauch der Ausschussmitglieder zur Verfügung stehen und weder dem Antragsteller, noch sonst einer Öffentlichkeit zugänglich zu machen sind.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 0 Nein: 9 Anwesend: 9 Pers. beteiligt: 0

**Top 13 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Werbeanlage auf dem
Grundstück Fl.-Nr. 116/5, Gemarkung Nideraschau, Bahnhofstraße 6**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant die Errichtung einer unbeleuchteten, freistehenden Werbeanlage (L = 3,89 x H = 2,87 Höhe Unterkante = 1,60 m) auf dem Parkplatzgelände von EDEKA.

Rechtliche Würdigung:

Bei dem Vorhaben handelt es sich bauplanungsrechtlich um eine Maßnahme im sogenannten unbeplanten Innenbereich und wird dementsprechend nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Grundsätzlich bestehen seitens der Verwaltung Bedenken, ob sich die Werbeanlage - als einzige Anlage dieser Art und Größe - aufgrund seines dominanten Erscheinungsbilds in die umgebende Bebauung einfügt und dadurch ein Präzedenzfall für weitere Anlagen dieser Art und Größe geschaffen wird. Es wird von einer nachteiligen Beeinträchtigung des Ortsbilds ausgegangen.

Darüber hinaus darf die Werbeanlage durch seine Lage, Ausrichtung, Größe und Gestaltung nicht zu einer negativen Beeinflussung bzw. Ablenkung des fließenden Verkehrs auf der St 2093 führen.

Die wesentlich kleinere Werbeanlage am Kreisverkehr (BG-2004-1264 vom 16.09.2004) ist hier nicht vergleichbar, weil hier die Intention der Gemeinde war, eine ortsbezogene Werbung konzentriert auf eine Stelle zu ermöglichen.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 0 Nein: 9 Anwesend: 9 Pers. beteiligt: 0

**Top 14 Vollzug der Baugesetze;
Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Sechsfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 81/19, Gemarkung Niederaschau, Blumenstraße**

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller prüft über den Weg einer erneuten Bauvoranfrage die Genehmigungsfähigkeit eines Wohnbaukörpers für sechs Parteien mit den Abmessungen von 11,74 m x 19,24 m, einer Wandhöhe von OK FFB bis Schnittpunkt mit der Dachhaut von 7,5 m und einer Dachneigung von 28°.

Folgende Einzelfragen sollen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde rechtsverbindlich beantwortet werden:

1. Ist die geplante Wandhöhe von 7,50 m über OKF EG zulässig?
2. Ist die geplante GRZ von 0,34 zulässig? (entspricht ca. der Bebauung der Fl.-Nr. 81/12 und 81/13)
3. Ist eine begrünte Schallschutzwand, angepasst an die des Hotels „Edeltraud“, zulässig?

Rechtliche Würdigung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im sogenannten unbeplanten Innenbereich, dessen Bebaubarkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt wird und der da lautet.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Dies wurde bereits in diesem Jahr durch Stellung eines Vorbescheidsantrags geprüft und am 23.06.2020 von der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamt Rosenheim antragsgemäß positiv verbeschieden. Dieser sieht die Errichtung eines Sechsfamilienhauses mit bis zu einer Wandhöhe von 7 m über OK FFB EG als zulässig an. Das gemeindliche Einvernehmen dazu wurde im März 2020 pandemiebedingt auf dem Verwaltungsweg erteilt.

Bei näherer Betrachtung des Maßes der baulichen Nutzung der bereits vorhandenen Wohngebäude in der näheren Umgebung, welche auch an der Einfügungsbeurteilung teilnehmen, ergibt sich nachfolgendes Bild. Die vorhandenen weiteren Wandhöhen von OK Gelände(!) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut im baulichen Umfeld sind:

Blumenstraße 12 ca. 6,2 m
Blumenstraße 13 ca. 6,2 m

Blumenstraße 14 ca. 6,2 m
Narzissenweg 15 ca. 7,5 m („Hotel Edeltraud“)

Bauplanungsrechtlich liegt ein Teil der Gebäude im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Aschau Nord I, Teilfläche III“. Einem Antrag zur Änderung der dort rechtskräftig festgesetzten Wandhöhe von 6,20 m auf 6,50 m wurde in der Sitzung vom 28.05.2020, Top 6, ebenso nicht zugestimmt, wie auch der Erhöhung der Dachneigung von den im Bebauungsplan festgesetzten „bis zu 24°“ auf die dort beantragten „bis zu 26°“.

Nach Ansicht der Verwaltung sind als Bezugshöhen hier die Grundstücke Blumenstraße 12 und 14, sowie die Blumenstraße 13 heranzuziehen. Das Wohngebäude Narzissenweg 15 („Hotel Edeltraud“) ist als Höhenmaßstab kaum geeignet, da es von der Straße deutlich zurückgesetzt ist.

Die geplante Höhenfestlegung der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoß (OK FFB EG) über Gelände wurde vom Antragsteller bislang nicht aufgezeigt und im Vorbescheid der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landratsamts Rosenheim vom 23.06.2020 auch nicht festgesetzt. Ein Nivellement des Bestandsgeländes ist vom Antragsteller vorzulegen. Die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß (OK RFB EG) darf 20 cm über natürlichem Gelände nicht überschreiten. Eine diesbezügliche Höhenabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ist vorzunehmen.

Die im Antragschreiben der Antragstellerin weiter aufgeführten Gebäude, Narzissenweg 9 (WH ca. 6,80 m), 13 (WH ca. 6,80 m) und 17 (WH ca. 6,80 m), nehmen am zu beurteilenden Bebauungszusammenhang nicht teil.

Der direkt an der Hauptstraße liegende Antragsgegenstand mit seiner beantragten Höhe von 7,50 m beeinträchtigt nach Auffassung der Verwaltung das dortige Ortsbild negativ. Die Höhenentwicklung der Wohnbaukörper soll vom Ort in Richtung Ortsrand städtebaulich verträglich abgestuft auslaufen. Intention ist die Massivität des Ortsrandes und damit des Ortsbilds zu vermeiden.

Die im Vorbescheidsantrag gestellten Einzelfragen sind damit wie folgt zu beantworten:

1. Die geplante Wandhöhe von 7,50 m über OKF EG ist nicht zulässig, da sich diese nicht einfügt. Maximal die im Rahmen des bisherigen gemeindlichen Einvernehmens zugestandene Wandhöhe von 7,00 m wird als „einfügungsgerecht“ gesehen.
2. Die geplante GRZ von 0,34 ist zulässig, da diese die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein allgemeines Wohngebiet von maximal 0,4 nicht übersteigt (§ 17 Abs. 1 BauNVO)
3. Eine begrünte Schallschutzwand ist im Rahmen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 7.a) BayBO mit bis zu einer maximalen Wandhöhe von 2,00 m baurechtlich im unbeplanten Innenbereich zulässig.

Hinsichtlich späterer Stellung eines Einzelbauantrags:

Der gemeindliche Abwasserkanal liegt geringfügig im Grundstücksbereich und ist nach Möglichkeit dinglich zu sichern.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Die Ausschussmitglieder mahnen an, dass die Seite 2 dieses Sachverhalts nicht in den Ladungsunterlagen enthalten war.

Die geplante Schallschutzwand wird in Frage gestellt.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss macht sich vollinhaltlich die oben dargestellten Ausführungen und Beurteilungen der Verwaltung zu Eigen und erteilt auf dieser Basis sein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB. Die geplante Schallschutzwand wird als nicht einfügungsgerecht angesehen.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Pers. beteiligt: 0

**Top 15 Vollzug der Baugesetze;
Formlose Bauvoranfrage zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Nebengebäuden auf der Fl.-Nr. 1317/4, Gemarkung Nideraschau, Fellerer**

Sachverhalt:

Autor: Markus Heinrich

Die Eigentümer, welche von ihren Eltern die ca. 600 qm großen Fl.-Nr. 1317/4, Gemarkung Nideraschau, erhalten haben, fragen mit dieser formlosen Bauvoranfrage an, ob die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit den Maßen von ca. 9 m x 14 m und 6,30 m Wandhöhe sowie einer Doppelgarage bzw. Carport auf diesem Grundstück, südlich von Fellerer 10, die gemeindliche Zustimmung findet.

Rechtliche Würdigung:

Das geplante Vorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB und wäre als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Diesem Vorhaben dürften allerdings keine öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB entgegenstehen um genehmigungsfähig zu sein. Der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde sieht in diesem Bereich bereits eine Festsetzung als Wohnbaufläche vor. Damit wäre ein bzw. der öffentliche Belang „kein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans“ nicht tangiert, jedoch sind die anderen Belange des Abs. 3 nach wie vor von Bedeutung (z.B. Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft, Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung). Diese formlose Bauvoranfrage hat natürlich für die gesamte südliche Baugrenze des Ortsteils Fellerer entsprechende Bedeutung. Der sog. „Innenbereich“ endet direkt an der jeweiligen südlichen Wohngebäudekante der betroffenen Grundstücke Fellerer 6, 6a, 7 und 10. Die Gemeinde könnte nur mit bauplanungsrechtlichen Vorgaben entsprechende „Baurechte“ schaffen. Dies allerdings für alle vier betroffenen Flurnummern. Es wäre hier der Erlass einer sog. Ergänzungssatzung (auch Einbeziehungssatzung) nach § 34 Abs. 4 BauGB erforderlich um die südliche neue „Baugrenze“ des Ortsteils „Fellerer“ per Satzung neu zu definieren.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Der gemeindliche Bau- und Umweltausschuss steht dem eingereichten Bauvorhaben positiv gegenüber. Die Verwaltung wird beauftragt rechtlich zu prüfen, ob der Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zur Erweiterung der südlichen Baugrenzen um jeweils einer weiteren Bauzeile für die betroffenen vier Grundstücke, bauplanungsrechtlich möglich erscheint. Dem Bau- und Umweltausschuss ist zu gegebener Zeit dann wieder zu berichten, bzw. ein entsprechender Vorschlag zu unterbreiten.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Pers. beteiligt: 0

Top 16	Vollzug der Baugesetze; Formlose Bauvoranfrage zu einer isolierten Befreiung für eine Garage und Stellplätze auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 226/7, Gemarkung Niederaschau, Staffelsteinstraße
---------------	---

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Bauwerber will mit dieser formlosen Bauvoranfrage klären, ob er für diese Planung mit den dafür erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des seit 09.07.2018 rechtskräftigen Bebauungsplans „Niederaschau-Ost, Teilgebiet II“ rechnen kann.

Er plant ein bebauungsplankonformes Wohngebäude (10 m x 13 m) mit Einliegerwohnung sowie ein Carportgebäude (7,80 m x 9,00 m) mit Abstellraum unter Verzicht auf ein Kellergeschoß.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des seit 09.07.2018 rechtskräftigen Bebauungsplans „Niederaschau-Ost, Teilgebiet II“. Die Einliegerwohnung löst in ihrer Größe von unter 50 qm Nutzfläche einen dritten Stellplatz aus, der unter dem Carportdach auf der Nordseite des Wohngebäudes Platz finden soll. Aufgrund der starken Hanglage sind drei Stufen zur Überwindung des Höhenunterschieds von der Carport- zur Wohnebene erforderlich. Die Höhen, nach denen sich der Planer hier richtet, wurden in den Hinweisen zur Bebauungsplanänderung für die Staffelsteinstraße 7 vom 29.07.2020 empfohlen und sehen für das Wohngebäude eine OK FFB EG von 611,53 m vor und für das Carportgebäude von 611,10 m. Um diese Stufen auf der Eingangsseite im Norden ordentlich situieren zu können, ist geplant, auf dieser gesamten Nordseite auf 50 cm des Wohnbau Fensters zu verzichten, und stattdessen das Carportgebäude in diesen Bereich hinein zu verbreitern.

Frage 1 lautet also:

Kann das Baufenster für Garagen/ Carports in das Baufenster des Wohnbaukörpers erweitert werden?

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen für das Carportgebäude ein Ost-West-gerichtetes Satteldach vor, was eine unerwünschte Entwässerung der einen Hälfte des Carportdaches zur Hauswand hin zur Folge hat.

Frage 2 lautet daher:

Kann das Carportgebäude anstelle des Satteldachs auch mit einem Pultdach versehen werden?

Die Tiefe des Garagenbaufensters beträgt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ca. 7 m.

Die Frage hierzu:

Kann die Tiefe des Carportgebäudes auf 9 m erweitert werden, da auf einen Keller verzichtet werden sollte, damit ein zusätzlicher Raumbedarf im EG entsteht und 9 m im unbepflanzten Innenbereich ansonsten verfahrensfrei möglich sind?

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Die im Sachverhalt beantragten drei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Niederachau-Ost, Teilgebiet II“ werden in Aussicht gestellt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 Pers. beteiligt: 0

Top 17 Antrag auf Vorbescheid zur Beseitigung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und Ersatzbau mit Garagengebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 721, Gemarkung Nideraschau, Bucha 14

Sachverhalt:

Autor: Christian Moosrainer

Der Antragsteller plant den Abbruch des nicht unterkellerten Bestandsgebäudes (9,78 m x 11,89 m = ca. 115 qm) und den Neubau eines ebensolchen Wohnhauses mit drei Wohneinheiten in den Abmessungen 9,69 m x 13,26 m = ca. 130 qm sowie eines Garagengebäudes in den Abmessungen von 9,00 m x 9,04 m. Das Grundstück weist eine starke Hanglage auf. Der Antragsteller plant je Geschoß eine Vier-Zimmer-Wohnung zur Schaffung von familiengerechtem Wohnraum.

Rechtliche Würdigung:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich der rechtskräftigen Außenbereichssatzung „Bucha“ und wird dem entsprechend nach § 35 Abs. 6 BauGB beurteilt. Die Satzung sieht an dieser Stelle ein Gebäude mit E + 1 + D bei einer Kniestockhöhe von 2,20 m vor. Das Baufenster misst ca. 10,5 m x 12,5 m, was einer Grundfläche von ca. 131 qm entspricht.

Die Fragen im Rahmen des Vorbescheidsantrags sind folgende:

1. *Ist der Abbruch und die Neuerrichtung des Wohngebäudes zulässig?*
2. *Ist die Errichtung des Wohnhauses mit den dargestellten Maßen zulässig?*
3. *Ist der Einbau von drei Wohneinheiten, wie auch im Bestand vorhanden, zulässig?*
4. *Auf dem bestehenden Garagengebäude, das in den Hang eingegraben ist, wird ein Grenzgebäude als Garage geplant. Ist dieses auf dem bestehenden Garagengebäude geplante Garagengebäude zulässig?*
5. *Wäre eine Vergrößerung des Gebäudes nach Süden (Giebelseite) hin möglich?*

zu 1.

Diese Vorgehensweise ist zulässig.

zu 2.

Da diese Maße in der Grundfläche der Baufenstergröße entspricht, ist die Errichtung des Wohnhauses mit den dargestellten Maßen zulässig.

zu 3.

Ja, da das betreffende Gebäude im Geltungsbereich der Satzung als Bestandsgebäude keine Wohneinheitenbeschränkung aufweist.

zu 4.

Die starke Hanglage wird genutzt, um das Garagengebäude von zwei Ebenen aus zu befahren. Auf der gleichen Grundfläche, wie das Bestands-Garagengebäude mit drei KFZ-Stellplätzen, ist geplant, drei weitere Garagenstellplätze im OG zu schaffen. Gleichzeitig beinhaltet das Nebengebäude auf diese Art den Kellerersatzraum zur Aufnahme der Haustechnik im EG, als auch im OG die Abstellräume für die jeweiligen Wohnungen. Hier handelt es sich um die Prüfung der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen, welche der unteren Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Vorbescheidsverfahrens obliegt. Im Grundsatz bestehen von Seiten der Gemeinde keine Bedenken.

zu 5.

Eine Vergrößerung des Baukörpers ist aufgrund der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche aufgrund der Außenbereichssatzung nicht möglich.

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein vertiefender Klärungs- oder Diskussionsbedarf wird nicht angezeigt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses machen sich die Beantwortung der Fragen im Sinne des Sachverhalts zu eigen und beschließen diese, wie dort dargestellt.

Top 18 Fragen aus den Reihen der Mitglieder
--

Sachverhalt:

Autor: Kein Autor

Kein Sachverhalt

Sitzungsverlauf:

Die Aussprache zu diesem Beratungspunkt wird wie folgt zusammengefasst:

Ein Ausschussmitglied mahnt zur Eile bezüglich des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Außerkoj“ aufgrund des dringlichen Bedarfs der ortsansässigen Handwerker.

Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, 10.12.2020

Aschau i.Chiemgau, 21.12.20

Simon Frank, Erster Bürgermeister

Moosrainer, Schriftführer/in